



महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग एक—अ-मध्य उप-विभाग

वर्ष ५, अंक २८]

शुक्रवार, जुलै १२, २०१९/आषाढ २१, शके १९४१

[पृष्ठ ५, किंमत : रुपये २६.००

असाधारण क्रमांक ४१

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र जिल्हा परिषदा व पंचायत समित्या, ग्रामपंचायती, नगरपरिषदा, प्राथमिक शिक्षण आणि
स्थानिक निधी लेखापरीक्षा अधिनियम यांखालील (भाग चार-ब मध्ये प्रसिद्ध करण्यात
आलेले आदेश व अधिसूचना यांव्यतिरिक्त)
आदेश व अधिसूचना.

नगरविकास विभाग

मंत्रालय (मुख्य इमारत), ४ था मजला, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक,
मुंबई ४०० ०३२, दिनांक १२ जुलै २०१९

अधिसूचना

महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती आणि औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५.

क्रमांक एमसीओ. २०१९/प्र.क्र. ४२/नवि-१४.—महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती आणि औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ (महा. १९६५ चा ४०) चे कलम ९२ चे पोट-कलम (२) आणि कलम ३२१ चे पोट-कलम (२) अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार महाराष्ट्र नगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण) नियम, १९८३ मध्ये सुधारणा करण्यासाठी खालील नमूद प्रारूप नियम तयार करून ते कलम ३२१ चे पोट-कलम (३) चे तरतुदीनुसार यामुळे बाधित होणाऱ्या व्यक्तींच्या माहितीसाठी प्रसिद्ध करीत आहे व नोटीस देण्यात येते की, ही अधिसूचना महाराष्ट्र शासनाच्या शासकीय राजपत्रात प्रसिद्ध झाल्यापासून ३० दिवसांचा कालावधी पूर्ण झाल्यानंतर सदर प्रारूप नियम शासन विचारात घेईल.

उपरोक्त कालावधीपर्यंत ज्या हरकती किंवा सूचना प्रधान सचिव (नवि-२), नगरविकास विभाग, मंत्रालय, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक, मुंबई- ४०० ०३२ यांचेमार्फत प्राप्त होतील, त्या शासनाकडून विचारात घेतल्या जातील.

प्रारूप नियम

क्रमांक एमसीओ-२०१९/प्र.क्र. ४२/नवि-१४.—महाराष्ट्र नगरपरिषदा, नगरपंचायती आणि औद्योगिक नगरी अधिनियम, १९६५ (महा. १९६५ चा ४०) चे कलम ९२ चे पोट-कलम (२) आणि कलम ३२१ चे पोट-कलम (२) अन्वये प्राप्त झालेल्या अधिकारानुसार कलम ३२१ चे पोट-कलम (३) चे तरतुदीनुसार महाराष्ट्र नगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण) नियम, १९८३ मध्ये सुधारणा करण्यासाठी खालील नियम तयार करीत आहेत :—

१. या नियमांना, “महाराष्ट्र नगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण) (सुधारणा) नियम, २०१९” असे म्हणावे.

(१)

२. महाराष्ट्र नगरपालिका (स्थावर मालमत्तेचे हस्तांतरण) नियम, १९८३ (ज्यास, यापुढे मुळ नियम म्हणून संबोधण्यात येईल.) मधील नियम २ हा पोट-नियम (१) असा पुनर्नामित करून, त्यानंतर खालील पोट-नियम (२) समाविष्ट करण्यात येईल—

“२) अधिनियमाच्या कलम ९२ चे पोट-कलम (३) मधील तरतुदीनुसारचे भाडेपट्टा नुतनीकरण जाहीर लिलावाची कार्यपद्धती अवलंबून विहीत पद्धतीने भाडेपट्ट्याने दिलेल्या नगरपरिषदेच्या मालकीच्या, स्थावर मिळकतीच्या भाडेपट्टा नुतनीकरण अथवा हस्तांतरणासाठी लागू राहतील.”

३. मुख्य नियमांच्या भाग-३ नंतर खालील भाग समाविष्ट करण्यात येईल :—

“भाग ३-अ

नगरपरिषदेच्या मालमत्तेचे/ भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण व हस्तांतरण

८अ. नगरपरिषदेच्या मालमत्तेचे/ भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण व हस्तांतरण :—

(१) अशा मालमत्तांच्या मुल्यांकनासाठी जिल्हाधिकारी, संबंधित नगरपरिषदेचे मुख्याधिकारी व सहायक संचालक अथवा नगररचनाकार, नगररचना व मूल्यनिर्धारण विभाग यांची समिती असेल. ही समिती, अशा मालमत्तांचे मुल्यांकन महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव बाजारमूल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ नुसार बाजार मूल्यांच्या अनुषंगाने निश्चित करेल.

(२) मालमत्तेच्या मुल्यांकनाच्या ८% रक्कम किंवा, बाजारभावानुसार निश्चित होणारे वार्षिक भाडे, यापैकी जे जास्त असेल तेवढे वार्षिक भाडे या समितीमार्फत निश्चित करण्यात यावे.

(३) नगरपरिषदेच्या मालमत्तांचे भाडेपट्टा नुतनीकरण अथवा हस्तांतरणासाठीची पात्रता/अटी :—

१. ज्या मालमत्ता अधिनियमातील तरतुदीनुसार व जाहीर लिलाव प्रक्रियेचा अवलंब करून भाडेपट्ट्याने अथवा हस्तांतरीत करण्यात आल्या आहेत.

२. नगरपरिषदेच्या ज्या मालमत्तांचे हस्तांतरण वैध रित्या झाले आहे.

३. संबंधित मालमत्तेबाबतचे सर्व कर आणि भाडे भाडेपट्टाधारकाने भरलेले असावे आणि भाडेपट्टाधारकाकडे भाडेपट्ट्याची रक्कम किंवा कोणत्याही प्रकारच्या कराची रक्कम थकीत नसावी.

४. सदर नियमावली पूर्वी भाडेपट्ट्याची मुदत संपलेल्या तथापि, नुतनीकरण न झालेल्या वैध भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण/ हस्तांतरण हे या नियमातील तरतुदीनुसार करण्यात येईल. तथापि, ज्या प्रकरणात भाडेपट्ट्याची रक्कम संबंधितांनी भरलेली नसेल, अशा प्रकरणांत महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव बाजारमूल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ नुसार बाजार मूल्यांच्या अनुषंगाने मालमत्तेच्या होणाऱ्या मुल्यांकनाच्या ८% रक्कम अधिक अधिनियमातील तरतुदीनुसार दरमहा २% इतके व्याजासह आकारणी करण्यात यावी.

५. सदर भाडेपट्टाधारकाने भाडेपट्ट्यासंदर्भात यापूर्वी करण्यात आलेल्या करारनाम्यातील अटी-शर्तीचा भंग केलेला नसावा.

६. भाडेपट्टाधारकास त्याने धारण केलेल्या मालमत्तेच्या भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करावयाचे असल्यास, करारनाम्याची मुदत संपण्यापूर्वी संबंधिताने किमान तीन महिने अगोदर नगरपरिषदेस लेखी कळविणे आवश्यक आहे :

परंतु, अशा प्रकारे संबंधित भाडेपट्टाधारकाने नगरपरिषदेस कळविले नसल्यास, नगरपरिषदेने संबंधितांस नोटीस देऊन मालमत्ता नगरपरिषदेच्या ताब्यात घेण्याबाबतची कार्यवाही करावी.

(४) भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण हे कमाल दहा वर्षांसाठी असेल.

(५) भाडेपट्ट्याने देण्यात आलेली मिळकत ही हस्तांतरण / तारण / गहाण ठेवता येणार नाही. अथवा अन्य कोणत्याही प्रकारे त्रयस्थ पक्षाचे हितसंबंध त्यावर प्रस्थापित करता येणार नाहीत.

(६) भाडेपट्टाधारकाने नगरपरिषदेच्या मालमत्तेवर कोणतेही हितसंबंध प्रस्थापित करू नयेत.

(७) ज्या कारणासाठी गाळा भाडेपट्ट्याने दिला आहे त्याच कारणासाठी गाळ्याचा वापर अनुज्ञेय असेल.

(८) शासनास तसेच नगरपरिषदेस नियमानुसार देय असलेले सर्व कर विहित वेळेत भाडेपट्टाधारकाने भरणे आवश्यक आहे. तसेच, याबाबत करारनाम्यात उल्लेख करण्यात यावा.

(९) भाडेपट्टेधारकांने शासनाचे तसेच, नगरपरिषदेचे देय असलेल्या रक्कमा विहीत कालावधीत अदा न केल्यास नियमानुसार कार्यवाही करून, सदर मिळकत नगरपरिषदेकडे जमा करण्यास पात्र राहिल. तसेच, प्रलंबित रकमा या संबंधित भाडेपट्ट्याधारकांकडून त्यांच्या अनामत रकमेतुन तसेच, त्यातुन अपेक्षित वसुली न झाल्यास सदर रकमेची वसुली महाराष्ट्र जमीन महसूल संहिता तरतुदीनुसार करण्यास पात्र राहिल.

(१०) नगरपरिषदेमार्फत भाडेपट्ट्याने देण्यात आलेल्या मिळकतीशिवाय अतिरिक्त जागेचा वापर अथवा अतिरिक्त बांधकाम करता येणार नाही. अशा प्रकारचा वापर आढळून आल्यास शर्तभंग समजण्यात येऊन, नगरपरिषदेमार्फत तशी नोटीस देऊन सदर मालमत्ता परत घेण्याची कार्यवाही करण्यात यावी.

(११) नगरपरिषदेची पूर्वपरवानगी न घेता वापरात बदल करण्यात आल्यास शर्तभंग, तसेच करारनाम्याचा भंग समजण्यात येऊन भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण रद्द करण्याबाबत नगरपरिषदेने नियमोचित कार्यवाही करावी.

(१२) भाडेपट्ट्याचे नुतनीकरण करताना भाडेपट्टा करार नोंदणीकृत करावा. तसेच, करारनामा करताना मूळ भाडेपट्टा करारातील अटी व शर्तीदेखील विचारात घेऊन, नगरपरिषदेस आवश्यक वाटतील त्या अतिरिक्त अटी-शर्ती करारनाम्यात अंतर्भूत कराव्यात.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

सं. श. गोखले,
शासनाचे सहसचिव.

URBAN DEVELOPMENT DEPARTMENT

Mantralaya (Main Building) 4th Floor, Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk
Mumbai 400 032, dated the 12th July, 2019

NOTIFICATION

MAHARASHTRA MUNICIPAL COUNCILS, NAGAR PANCHAYATS AND INDUSTRIAL TOWNSHIPS ACT, 1965.

No. MCO. 2019/C.R. 42/UD-14.—The following draft of rules further to amend the Maharashtra Municipalities (Transfer of Immovable Property) Rules, 1983, which the Government of Maharashtra proposes to make in exercise of the powers conferred by sub-section (2) of section 321 read with sub-section (2) of section 92 of the Maharashtra Municipal Councils, *Nagar Panchayats* and Industrial Townships Act, 1965 (Mah. XL of 1965), is hereby published, as required by sub-section (3) of the said section 321, for information of all the persons likely to be affected thereby; and notice is hereby given that the said draft will be taken into consideration by the Government of Maharashtra after expiry of a period of Thirty days from the date of publication of this notification in the *Maharashtra Government Gazette* ;

Any objection or suggestion which may be received by the Principal Secretary (UD-II), Urban Development Department, Mantralaya, Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk, Mumbai 400 032, from any said date, will be considered by the Government.

DRAFT RULES

No. MCO.2018/C.R.257/UD-14.— In exercise of the powers conferred by sub-section (2) of section 321 read with sub-section (2) of section 92 of the Maharashtra Municipal Councils, *Nagar Panchayats* and Industrial Townships Act, 1965 (Mah. XL of 1965), and of all other powers enabling it in that behalf, the Government of Maharashtra hereby makes the following rules further to amend the Maharashtra Municipalities (Transfer Of Immovable Property) Rules, 1983, the same having been previously published, as required by sub-section (3) of said section 321, namely :—

1. These Rules may be called the Maharashtra Municipalities (Transfer of Immovable Property) (Amendment) Rules, 2019.

2. Rule 2 of the Maharashtra Municipalities (Transfer of Immovable Property) Rules, 1983 (hereinafter referred to as “the Principal Rules”), shall be re-numbered as sub-rule (1) thereof and after sub-rule (1) as so re-numbered, the following sub-rule shall be added, namely :—

“(2) The extension of lease as per the provisions of sub- section (3) of section 92 of the Act shall be applicable only to the municipal properties which are owned and possessed by the Municipal Council leased by following the due procedure of auction.”.

3. After PART III of the principal Rules, the following PART shall be inserted, namely :-

“PART III-A**RENEWAL AND TRANSFER OF MUNICIPAL PROPERTY**

8A. *Renewal and transfer of Municipal Property* :—

(1) There shall be a Committee consisting of the Collector, Chief Officer of the concerned Municipal Council and Assistant Director- Town Planning or Town Planning Officer of the Town Planning and Valuation Department for finalizing the valuation of such property as per the market value determined under the Maharashtra Stamp (Development of True Market Value of Property) Rules, 1995.

(2) A Committee shall determine and finalize the annual rent at the rate of eight per cent of the valuation of the municipal property or as per current market rate, whichever is higher.

(3) The lease or transfer of the municipal property shall be renewed, if,—

(i) The municipal property was leased or transferred to the tenant by the following due public auction procedure and as per the provisions of the Act ;

(ii) Such property is validly transferred ;

(iii) All the earlier taxes and rent in respect of such municipal property is paid by the tenant and there is no pending dues or taxes;

(iv) The renewal of lease of the properties where the lease has expired before the publication of these rules, may be done as per the provisions of these rules. However if the amount of lease rent has not been paid, then the renewal of lease or transfer shall be subject to payment of eight per cent of the amount of the market value determined under the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995. Also two per cent interest shall be charged as per the provisions of the Act;

(v) The tenant has not made any breach of earlier contract and terms and conditions thereof; and

(vi) The tenant has communicated his willingness to renew the lease in writing to the Council three months prior to the date of expiry of the earlier lease period:

Provided that, if the tenant has not shown his willingness as aforesaid, the Council shall get back the property by issuing notice to the concerned.

(4) The renewal of lease shall be for maximum ten years.

(5) The municipal property shall not be transferred, mortgaged, sold or sub-let to any third party.

(6) The tenant shall not create any interest on the municipal property.

(7) The municipal property shall be used for the same purpose for which it has been allotted.

(8) All the dues of the Government and the Council including taxes shall be paid by the tenant in the prescribed time. This condition shall also be incorporated in the lease agreement for renewal.

(9) If the Government and Council taxes are not paid by the tenant, then the Council shall take back such property as per the procedure and all such taxes shall be recovered as per the provisions of the Act.

(10) Any excess use of land or additional construction shall not be allowed and if it is done, then it shall be considered as breach of contract. In such cases, the Council shall take back such property.

(11) Any change of use by the tenant, without the prior permission of the Council shall be considered as breach of contract and Council may initiate the procedure to cancel the lease renewal.

(12) The contract to renew the lease shall be registered as per the procedure and the conditions in the original lease contract. Additional conditions may be incorporated in the said lease contract.”.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

S. S. GOKHALE,
Joint Secretary to Government.